

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Fyllingsdalen, gnr. 22 bnr. 874 mfl.

Skjenhaugane

Nasjonal arealplan-ID 4601_70910000

Saksnummer	202127874/ PLAN-2022/20708
------------	----------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	08.06.2023
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for:

- tettbygd boligområde med varierende boligtyper i form av leiligheter, flermannsboliger og eneboliger, med tilhørende uteområder, fellesareal, småskala næring og service som kafé / nærbutikk, treningsrom mm, parkeringsanlegg under terreng, og naturområde rundt Lauvåstjørna.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Estetisk utforming

- § 2.1.1 Alle bygg, anlegg og uteområder skal gis en god materialbruk og hensiktsmessig utforming med bevisst arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebtes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med sine omgivelser.
- § 2.1.2 Det tillates kun å sette opp gjerder eller stengsler i fellesareal, hvor det er behov grunnet sikkerhetsmessige hensyn.
- § 2.1.3 Bygninger, anlegg, lek og uteoppholdsarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger og materialer. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper. I uteoppholdsarealene skal det i hovedsak brukes naturmaterialer. Publikumsrettet virksomhet og fellesrom skal ha åpen og aktiv fasade henvendt mot fellesareal.
- § 2.1.4 Ved etablering av solfangere og solcellepanel skal dette innpasses som en del av fasaden/taket.
- § 2.1.5 Formingsveileder datert 04.05.23, legges til grunn for utforming av bebyggelse og uteområder.

§ 2.2 Terrengbehandling

- § 2.2.1 Illustrasjonsplan datert 31.03.23 legges til grunn for disponering av området.
- § 2.2.2 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, og unødvendig utsprengning og oppfylling skal unngås. Overgangssoner mellom bygg/anleggsområder og naturområder skal i størst mulig grad utformes ved jordarrondering og tilplanting.
- § 2.2.3 Murer skal utformes som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk, i hovedsak i naturstein med dimensjon liten maskinstein. Kvalitet og farge skal tilpasset lokale forhold. Er det nødvendig med murer høyere enn 1,5 meter skal disse terraseres og/eller beplantes med egnete planter.
- § 2.2.4 Det skal benyttes pollinatorvennlige planter. Det tillates ikke bruk av fremmede, skadelige arter med spredningsrisiko.
- § 2.2.5 Ved beplantning i felles naturområder, skal det benyttes stedegen vegetasjon.
- § 2.2.6 Ved beplantning i felles uteområder skal planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner, ikke brukes.

§ 2.3 Overvannshåndtering

- § 2.3.1 VA-rammeplan for området, datert 13.01.23, og illustrasjonsplan datert 31.03.23, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- § 2.3.2 Overflatevann skal benyttes som et element i fellesareal. Overvannshåndtering skal gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann og flomvann.

§ 2.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.4.1 Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig på plankartet, ligger den i formålsgrensen.
- § 2.4.2 Bebyggelsens plassering skal være i henhold til formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan, datert 31.03.23.
- § 2.4.3 Boder på maks 5 m² tillates etablert utenfor byggegrense iht. illustrasjonsplan, datert 31.03.23
- § 2.4.4 Balkonger tillates å krage ut fra vegg/iv ut over byggegrenser og med fri høyde over bakken i felles uteoppholdsareal iht. formingsveileder datert 04.05.23 iht. tabell under.

Felt	Utkraging	Retning	Min. fri høyde over terreng
BK1	1,5 m	Sør og vest	2,5 m
BK2	1,5 m	Sør og vest	2,5 m
BK3	1,5 m	Sør og vest	2,5 m
BK4	1,2 m	Sør, øst og vest	2,5 m
B/F/T	1,5 m	Sør og vest	3,5 m

- § 2.4.5 Utkragede balkongene skal ikke være sammenhengende mellom boenhetene.

§ 2.5 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- § 2.5.1 Flomberegninger for 200-års flom inkludert klimapåslag skal legges til grunn.
- § 2.5.2 Flomveger skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.

§ 2.6 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- § 2.6.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk.
- § 2.6.2 Det tillates etablert energibrønner innenfor felt BK1-4, B/F/T, f_GN1-2 og GT. Det tillates ikke etablering av energibrønner innenfor hensynssone H560 rundt Lauvåstjørna.

§ 2.7 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

- § 2.7.1 Ved byggesøknad skal barnehage- og skoledekning i bydelen dokumenteres.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK1-4 og B/F/T)

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

- § 3.1.1.1.a Planområdet kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnytting (%-BRA) som er angitt på plankartet. Overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

§ 3.1.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- § 3.1.1.2.a For hver boenhet skal det være minimum 60 m² uteoppholdsareal (MUA) til privat og felles bruk. Herav skal minimum 20 m² pr. boenhet avsettes til fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan eller lokk i nivå gate/ terreng. Areal uten praktisk brukskvalitet, og areal som er brattere enn 1:3, medregnes ikke.
- § 3.1.1.2.b Felles uteoppholdsareal innenfor planområdet beregnes samlet for hele planområdet.
- § 3.1.1.2.c Minimum 70 % av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
- § 3.1.1.2.d Uteoppholdsarealer skal utformes samlet og i henhold til formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan, datert 31.03.23. Arealet skal gis tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder. Arealene skal være variert og gi et bredt tilbud for alle aldersgrupper; barn, ungdom, voksne og eldre. Arealene skal ha god og sikker atkomst fra boligene.
- § 3.1.1.2.e Fellesarealer skal ha definert skille mellom private og halvprivate soner.
- § 3.1.1.2.f Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 3.1.1.2.g Uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare og ha god gangadkomst.
- § 3.1.1.2.h Uteoppholdsarealer skal opparbeides og møbleres med god og varig brukskvalitet.
- § 3.1.1.2.i Området skal skjermes mot vind, og halve arealkravet til uteoppholdsareal på bakkeplan, skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.

§ 3.1.1.2.j Uteoppholdsareal på bakkeplan skal ligge på naturterreng eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt. Deler av felles uteoppholdsareal skal ha min. 1 m jorddybde for tuntrær. Opparbeidet dekke skal ha min. 0,6 m gjennomsnittlig jorddybde.

§ 3.1.1.2.k Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet med varmt lys som gir lite lysforurensning og som ikke forstyrrer insekt- og dyreliv. Belysningsplan skal utarbeides.

§ 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a Parkering skal opparbeides i henhold til krav angitt i tabellen nedenfor.

Formål	Beregningsgrunnlag	Sykkel (min)	Bil (maks.)
Bolig / nærings- og tjenestevirksomhet	100 m2 BRA	2,9	0,68

2 av parkeringsplassene skal settes av til nærings- og tjenestevirksomhet.

§ 3.1.1.3.b Sykkelparkering skal gi rask og enkel tilkomst til målpunktet, og være tyverisikker. Det skal legges til rette for lastesykler og sykkelvogner under tak. Minimum 90% sykkelparkeringsplasser skal være innendørs.

§ 3.1.1.3.c Parkering skal foregå i felles anlegg under bebyggelse i felt BK4. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst. Alle bilparkeringsplasser i parkeringskjeller skal utformes med tilrettelegging for lading.

§ 3.1.1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.4.a Utomhusplan og terrengsnitt

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det vedlegges terrengsnitt med oppriss av eventuelle murer og en utomhusplan i målestokk 1:200/1:500. Utomhusplanen skal blant annet vise:

- Omriss av alle planlagte bygg.
- Høyde på eksisterende og planlagt terreng.
- Materialbruk på uteomhusarealene med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høydeforskjeller tas opp ved terrengtilpasning.
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder.
- Utforming og kvalitet på takterrasse.
- Oppstillingsplass med fast dekke for stigebil.
- Belysningsplan.

Utomhusplanen med redegjørelse skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse, kvalitet og universell utforming.

§ 3.1.1.4.b VA-rammeplan

VA-rammeplan for området, datert 13.01.2023, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

§ 3.1.1.4.c Renovasjonsteknisk plan

Renovasjonsteknisk plan skal vise sammenhengen med tilgrensende områder, være godkjent av BIR og følge søknad om tiltak.

§ 3.1.1.4.d Miljøoppfølgingsplan (ytre miljø-plan)

Planen skal beskrive konkret tiltak i bygge- og anleggsfasen. Planen skal følge prosjektet gjennom plan- og anleggsperioden og inn i starten av driftsfasen. Viktige tema er massehåndtering, håndtering av fremmedarter, vannstand, vannkvalitet og beskyttelse/forbedring av kantsoner mot tjernet. Det vises til Teknisk notat – gjennomførte geotekniske- og miljøtekniske grunnundersøkelser datert 26.02.21.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1 -3)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Felt BK1-3 reguleres til boligbebyggelse for etablering av konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3.1.2.2 Plassering

§ 3.1.2.2.a Bebyggelsen skal plasseres som sammenhengende rekker. Eksisterende underetasje tillates opprettholdt utenfor byggegrense.

§ 3.1.2.3 Byggehøyder

§ 3.1.2.3.a Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet.

§ 3.1.2.3.b Det skal etableres uteoppholdsareal på tak. Takene skal sakses for å gi rom til skjermede takterrasser og for å skape variasjon og oppdeling i bygningsvolumet. Boliger med takterrasse mot øst skal ha balkong mot ettermiddagssolen i vest.

§ 3.1.2.3.c Innenfor felt BK3 tillates etablert energianlegg i kjeller. Energianlegget skal sikres mot 200-årsflom.

§ 3.1.2.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.4.a Formingsveileder datert 04.05.23, legges til grunn for utforming av tak.

§ 3.1.2.5 Materialbruk

§ 3.1.2.5.a Formingsveileder datert 04.05.23 er førende for materialbruk og farge.

§ 3.1.2.5.b Bebyggelsen skal ha klar overvekt av tre i fasader. Det tillates også bruk av tegl, murpuss og metall, der dette kan inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming.

§ 3.1.2.6 Andre krav om utforming

§ 3.1.2.6.a Innenfor felt BK3 langs fasade på bakkeplan mot f_GN3, skal det tilrettelegges for rømning fra boenheter.

§ 3.1.2.6.b Innenfor felt BK2 skal det etableres en åpen gangpassasje med min. 1,5 m bredde. Plassering av gangpassasjen skal være tilnærmet midt i bygningsrekken.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 3.1.2.7 Adkomst

§ 3.1.2.7.a Bebyggelsen skal ha adkomst direkte fra gate eller fellesarealer.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.8 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.2.8.a Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m². Minimum 70 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². Nye boenheter innenfor felt BK3 skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK4)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.3.1 Type bebyggelse

§ 3.1.3.1.a Felt BK4 reguleres til boligbebyggelse for etablering av konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3.1.3.2 Plassering

§ 3.1.3.2.a Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes tun. Formingsveileder datert 04.05.23, legges til grunn for utforming av gangforbindelser.

§ 3.1.3.3 Byggehøyder

§ 3.1.3.3.a Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet.

§ 3.1.3.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.3.4.a Bebyggelsen skal ha saltak som varierer mellom 24 og 65 graders takvinkel. Det tillates innfelte takterrasser.

§ 3.1.3.5 Materialbruk

§ 3.1.3.5.a Formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan, datert 31.03.23, er førende for materialbruk og farge.

§ 3.1.3.5.b Bebyggelsen skal i hovedsak ha klar hovedvekt av tre i fasader. Det tillates også bruk av tegl, murpuss og metall, der dette kan inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 3.1.3.6 Adkomst

§ 3.1.3.6.a Bebyggelsen skal ha adkomst direkte fra felles tun og gatetun.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.3.7 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.3.7.a Nye boenheter skal ikke ha bruksareal under 50 m² BRA.

§ 3.1.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt B/F/T)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.4.1 Type bebyggelse

§ 3.1.4.1.a Felt B/F/T reguleres til kombinert bebyggelse – bolig/forretning/kontor.

§ 3.1.4.1.b Det tillates oppført blokkbebyggelse. I 1. etasje med utgang på bakkeplan, tillates det min. 140 m² og maks. 330 m² småskala næring og service som kafe, kontor, tjenesteyting og fellesfunksjoner.

§ 3.1.4.2 Plassering

§ 3.1.4.2.a Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes skjermede, felles uteområder.

§ 3.1.4.3 Byggehøyder

§ 3.1.4.3.a Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Over dette tillates takoppbygg for heis og tekniske installasjoner med høyde inntil 1,5 m og størrelse inntil 10 % av underliggende takflate.

§ 3.1.4.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.4.4.a Bebyggelsen kan ha flate og skrå takflater.

§ 3.1.4.5 Materialbruk

§ 3.1.4.5.a Formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan, datert 31.03.23, er førende for materialbruk og farge.

§ 3.1.4.5.b Bebyggelsen skal ha klar hovedvekt av tre i fasader. Det tillates også bruk av tegl, murpuss og metall, der dette kan inngå i en helhetlig, arkitektonisk utforming.

§ 3.1.4.6 Andre krav om utforming

§ 3.1.4.6.a Publikumsrettede funksjoner og fellesfunksjoner skal plasseres i første etasje med en åpen og inviterende fasade med en høy andel vinduer og utgang mot fellesområder.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 3.1.4.7 Adkomst

§ 3.1.4.7.a Bebyggelsen skal ha adkomst direkte fra felles fellesarealer.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.4.8 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.4.8.a Maks. 20% av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA. Nye boenheter innenfor felt B/F/T skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.

§ 3.1.5 Andre typer bebyggelse og anlegg – Energianlegg (felt EA)

§ 3.1.5.1 Felt EA reguleres til energianlegg.

§ 3.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg (felt f_RA)

§ 3.1.6.1 Innenfor felt f_RA skal det etableres felles renovasjonspunkt med fremtidsrettede, nedgravde løsninger for avfallshåndtering for BK1-4 og B/F/T iht. renovasjonsteknisk plan godkjent av BIR. Skråning mot BK4 skal beplantes med egnet vegetasjon.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 3.2.1 Kjøreveg (felt o_KV)

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.2.1.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.1.a Felt o_KV reguleres til offentlig kjøreveg.

§ 3.2.2 Kjøreveg (felt f_KV)

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.2.2.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.2.1.a Felt f_KV1 reguleres til kjøreatkomst til gnr 22 bnr 524, 872 og 874 og gnr 23 bnr 207.

§ 3.2.2.1.b Felt f_KV2 reguleres til kjøreatkomst til gnr 22 bnr 524 og gnr 23 bnr 207

§ 3.2.3 Fortau (felt o_FO)

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.2.3.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.3.1.a Felt o_FO1-3 reguleres til offentlig fortau med bredde som vist i plankartet.

§ 3.2.4 Fortau (felt f_FO)

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.2.4.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.4.1.a Felt f_FO1 reguleres til felles fortau for gnr 22 bnr 872 og 874.

§ 3.2.4.1.b Felt f_FO2 reguleres til felles fortau for gnr 22 bnr 524 og gnr 23 bnr 207.

§ 3.2.5 Gatetun (felt f_GT)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.5.1 Arealbruk

§ 3.2.5.1.a Felt f_GT reguleres til felles gatetun for felt BK1-4 og B/F/T. Formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan, datert 31.03.23 skal være førende for utformingen. Området skal opparbeides som felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, og være utformet på myke trafikanterers premisser. Overvann skal inngå som del av utearealet.

§ 3.2.5.1.b Innenfor feltet tillates overdekket sykkelparkering og nedkastpunkt for renovasjon. Feltet skal være bilfritt. Det tillates kun bruk av kjøretøy ved varelevering og for utrykningskjøretøy.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.2.5.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.5.2.a Området skal være felles for felt BK1-4 og B/F/T.

§ 3.2.6 Gangveg/gangareal/gågate (felt GG)

§ 3.2.6.1 Arealbruk

§ 3.2.6.1.a Arealet skal nyttes som gangareal.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.2.6.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.6.2.a Området skal være felles for gnr 22 bnr 524 og gnr 23 bnr 207.

§ 3.2.7 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

§ 3.2.7.1 Arealbruk

§ 3.2.7.1.a Arealet er nødvendig sideareal til veg, og skal opparbeides som del av tilstøtende grøntareal.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.2.7.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.7.2.a Området o_AVG skal være offentlig sideareal til offentlig kjøreveg Barliveien.

§ 3.2.7.2.b Området f_AVG1 skal være felles for gnr 22 bnr 872 og 874.

§ 3.2.7.2.c Området f_AVG2 skal være felles for gnr 22 bnr 524 og gnr 23 bnr 207.

§ 3.2.8 Parkering (felt f_P)

§ 3.2.8.1 Arealbruk

§ 3.2.8.1.a Arealet kan nyttes som parkeringsareal.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.2.8.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.8.2.a Området skal være felles for gnr 22 bnr 524 og gnr 23 bnr 207.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Naturområde (f_GN)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a Felt f_GN1-2 skal opparbeides som felles grøntområde og gjennomgang. Formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan datert 31.03.23, er førende for utformingen.

§ 3.3.1.1.b Felt f_GN3 skal reetableres som naturområde med stedege arter. Området mellom byggegrøp og skjæring skal fylles igjen, slik at landskapet jevnes ut. Langs vassdrag (jf. § 32.1) skal naturlig kantvegetasjon sikres.

§ 3.3.1.1.c Felt f_GN4, f_GN5 og f_GN6 skal være offentlig tilgjengelig og nyttes som del av fellesareal for gnr 22 bnr 524, 872 og 874 og gnr 23 bnr 207.

§ 3.3.1.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.3.1.2.a Området f_GN1, f_GN2 og f_GN3 skal være felles for felt BK1-4 og B/F/T.

§ 3.3.1.2.b Område f_GN4 skal være felles for BK1-4, B/F/T, gnr 22 bnr 524 og gnr 23 bnr 207.

§ 3.3.1.2.c Område f_GN5 skal være felles for gnr 22 bnr 524 og gnr 23 bnr 207.

§ 3.3.1.2.d Område f_GN6 skal være felles for gnr 23 bnr 207 og bnr 536.

§ 3.3.1.3 Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

§ 3.3.1.3.a Skjøtsel innenfor felt f_GN1-3 skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

§ 3.3.2 Turveg (f_TV)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.2.1 Arealbruk

§ 3.3.2.1.a Felt f_TV reguleres til turveg.

§ 3.3.2.1.b Turvei skal tilpasses terreng og ha enkel standard med grusdekke og bredde inntil 2 meter.

§ 3.3.2.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.3.2.2.a Området skal være offentlig tilgjengelig og nyttes som del av fellesareal for gnr 22 bnr 524 og gnr 23 bnr 207.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 3.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag (felt NVS)

§ 3.4.1.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

§ 3.4.1.1.a Felt NSV reguleres til naturområde i vassdrag. Lauvåstjørna skal bevares som naturområde.

§ 3.4.1.2 Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

§ 3.4.1.2.a Det tillates etablert flytende vegetasjon for å forbedre vannkvaliteten. Tiltaket skal beskrives i miljøoppfølgingsplanen.

§ 3.4.1.2.b Det tillates ikke anlagt bøyer, ankerfester til bøyer og andre installasjoner. Oppføring av brygger og fortøyningsinnretninger er ikke tillatt.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H320, H560)

§ 4.1.1 Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

§ 4.1.2 Innenfor H560 – bevaring naturmiljø skal stedegen vegetasjon reetableres og sikres.

§ 4.1.3 Innenfor H320 – flomfare er det ikke tillatt med oppfylling.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4, #5 og #6)

§ 5.1.1 Innenfor #1 skal det etableres trafiksikker gangforbindelse mellom BK4 og Barliveien. Den skal legges slik at den glir mest mulig skånsomt og naturlig inn i terrenget, og ha minimum bredde 1 m. Det tillates etablert mobilitetspunkt for bildeling, sykkel og sparkesykkel, og trafo innenfor område.

§ 5.1.2 Innenfor #2 (øvre nivå i felt BK4), skal mønehøyden variere mellom kote +67,0 og +70,5. Det skal etableres en gangforbindelse gjennom området fra øst til vest, og minimum en gangforbindelse gjennom området fra nord til sør. Det tillates etablert parkeringsanlegg under bebyggelse og dekke.

§ 5.1.3 Innenfor #3, (midtre nivå i felt BK4), skal mønehøyden variere mellom kote +63,0 og +65,5. Det skal etableres en gangforbindelse gjennom området fra øst til vest, og minimum en gangforbindelse gjennom området fra nord til sør. Det tillates etablert parkeringsanlegg under bebyggelse og dekke.

§ 5.1.4 Innenfor #4, (på terreng i BK4) skal mønehøyden variere mellom kote +61,5 og +63,75. Det skal etableres en gangforbindelse gjennom området fra øst til vest, og minimum en gangforbindelse gjennom området fra nord til sør.

§ 5.1.5 Innenfor #5 skal det etableres trinnfri turløype som skal være tilgjengelig for alle. Den skal legges slik at den glir mest mulig skånsomt og naturlig inn i terrenget, ha minimum bredde 1,8 m og maks. bredde 2,5 m med tverrfall maks. 2%. Dekket skal være jevnt og fast, og skal etableres som opphøyd gangbane i tre. Overgangen mellom vegetasjon og turveg benyttes som naturlig ledelinje. Turveien skal koble seg på turvei rundt Lauvåstjørna og sti til Skjenhaugane.

Området skal tilrettelegge for friluftsliv og møteplasser som amfi med scene, lavvo, benker og bord. Illustrasjonsplan datert 31.03.23, er førende for utformingen.

§ 5.1.6 Innenfor #6 skal det etableres en gangforbindelse som føres over bekken.

§ 5.1.7 Innenfor #7 skal overvann etableres som et bekke drag. Sideareal skal etableres som naturlige kantsoner. Det kan tillates enkle klopper, murer og andre elementer.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BK 1-4 og B/F/T)

Følgende skal foreligge og være godkjent av rett myndighet:

§ 6.1.1 Teknisk plan for offentlige vegarealer.

§ 6.1.2 Utomhusplan og terrengsnitt jf. § 3.1.1.4.a.

§ 6.1.3 VA-rammeplan, jf. § 3.1.1.4.b.

§ 6.1.4 Godkjent renovasjonsteknisk plan skal følge søknad om tiltak, jf. § 3.1.1.4.c.

§ 6.1.5 Miljøoppfølgingsplan (ytre miljø-plan) skal være godkjent av kommunen.

§ 6.1.6 Bekjempingstiltak mot fremmede arter skal være utført iht. godkjent Miljøoppfølgingsplan (ytre miljø-plan).

§ 6.1.7 Miljøtekniske grunnundersøkelser og tiltaksplan for forurenset grunn godkjent av Bergen kommune, jf. Forurensningsforskriften § 2-6.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1-4 og B/F/T)

Følgende skal være ferdigstilt før ferdigattest og godkjent av rett myndighet:

§ 6.2.1 Atkomstvei felt o_KV med fortau o_FO, felles adkomst f_KV og felles fortau f_FO.

§ 6.2.2 Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplan.

§ 6.2.3 Renovasjonsløsning iht. renovasjonsteknisk plan.

§ 6.2.4 Overvannshåndtering og flomveier iht. VA-rammeplan datert 13.01.23 og illustrasjonsplan datert 31.03.23.

§ 6.2.5 Uteoppholdsarealene skal ferdigstilles samtidig med tilliggende boligområde.

§ 6.2.6 Vann- og avløpsnett i samsvar med godkjent rammeplan for VA.

§ 6.2.7 Turløype innenfor #5.

§ 6.2.8 Gangforbindelse innenfor #1.

§ 6.2.9 Gangforbindelse innenfor #2, 3 og 4.

§ 6.2.10 Gjerde innenfor felt f_GN3 rundt Lauvåstjørna med høyde maks. 1,2 m, for å sikre hekkeområde for fugler og for å hindre ulykker. Gjerdet skal settes opp utenom hekkeperiode.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Retningsgivende:

1. Illustrasjonsplan, datert Link arkitektur AS 31.03.23
2. Formingsveileder datert Link arkitektur AS 04.05.23
3. VA-rammeplan, datert Sweco 13.01.23
4. Renovasjonsteknisk plan, datert Sweco 28.02.23
5. Teknisk notat – gjennomførte geotekniske- og miljøtekniske grunnundersøkelser, datert Golder 26.02.21

FORSLAG